



Schriftelijke vragen aan het College van Burgemeester en Wethouders zoals bedoeld in artikel 42, eerste lid, van het Reglement van Orde voor de vergadering van de Raad der Gemeente Leeuwarden.

Onderwerp: Afrekening servicekosten huurders

Datum: Dinsdag 4 juni 2024

Geacht college,

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. In deze wet staan regels over wat een verhuurder wel en niet mag doen. Door de wet kan de gemeente huurders beter helpen. Daarnaast is het voor verhuurders duidelijk welke regels er zijn om een woning te verhuren. Leeuwarder huurders kunnen – als ze vermoeden dat de verhuurder zich niet aan de regels houdt – een melding maken bij het meldpunt van de gemeente Leeuwarden. Om dergelijke meldingen goed te behandelen wordt samengewerkt met Huurteam Leeuwarden. Houdt de verhuurder zich inderdaad niet aan de wet? Dan geeft het Huurteam dat door aan de gemeente, die kan de verhuurder een boete geven.¹

Verhuurders zijn verplicht om hun huurders jaarlijks – binnen een halfjaar na het einde van een kalenderjaar – een jaarafrekening van de servicekosten te sturen. De jaarafrekening over de servicekosten over 2023 moet bijvoorbeeld voor 1 juli 2024 aan de huurders verstuurd zijn en dus zullen veel Leeuwarder huurders deze maand een afrekening van de servicekosten verwachten.

Op 15 mei jl. berichtte de NOS dat meer huurders dan ooit bij de Huurcommissie de afrekening van de servicekosten die ze moeten betalen bovenop hun kale huur aanvechten. Het leeuwendeel van de uitspraken valt uit in het voordeel van de huurders. Onduidelijk is of deze zaken het topje van de ijsberg zijn en of er nog veel meer huurders benadeeld worden.

Een kwart van alle klachten bij de Huurcommissie van de afgelopen vijf jaar ging over servicekosten. NOS op 3 analyseerde die 5595 zaken. In 3812 gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld. Gemiddeld vroegen verhuurders jaarlijks 743 euro te veel aan servicekosten.² De Huurcommissie constateert dat met name een deel van de kleinere particuliere verhuurders worstelt met de administratie en daardoor niet correct afrekent. Maar los van de toenemende administratieve complexiteit zijn er ook "commerciële verhuurders die de grenzen opzoeken om via de servicekosten hun opbrengst te vergroten", zegt zittingsvoorzitter Jurriën Deckers van de commissie in een interview in het jaarverslag.³

De fracties van GroenLinks Leeuwarden en de PvdA Leeuwarden hebben naar aanleiding hiervan de volgende vragen aan het college.

1. Hoe ondersteunt het Huurteam Leeuwarden huurders bij het aanpakken van de te hoge servicekosten? Hoeveel huurders hebben zich de afgelopen vijf jaar gemeld bij het Huurteam over de afrekening servicekosten en andere zaken?

¹ <https://www.leeuwarden.nl/melden-bij-de-gemeente/betere-bescherming-voor-huurders-met-de-wet-goed-verhuurderschap/>

² <https://nos.nl/op3/artikel/2515456-grote-verhuurders-verdienen-aan-te-hoge-servicekosten>

³ <https://nos.nl/artikel/2520537-sterke-stijging-aantal-zaken-over-servicekosten-bezwaar-vaak-succesvol>

2. Hoeveel zaken speelden er de afgelopen vijf jaar bij de Huurcommissie over de afrekening van servicekosten bij huurders in Leeuwarden? Wat was hierin de verhouding gewonnen/verloren zaken voor huurders van woningcorporaties en particuliere verhuurders?
3. Hoeveel meldingen zijn er sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap gedaan bij het meldpunt van de gemeente? In hoeveel gevallen hebben verhuurders zich hierbij niet aan de wet gehouden? Hoe vaak heeft dit geleid tot een boete?
4. Worden recidivisten door de gemeente op enige (andere) wijze gestimuleerd of gedwongen om zich aan de wet te houden?
5. Is het college bereid om – als een verhuurder meermaals in de fout is gegaan bij de afrekening servicekosten – de in het BRP ingeschreven bewoners van panden van deze verhuurders actief te wijzen op hun rechten en de wijze waarop een huurder actie kan ondernemen?

Onze fracties zien de beantwoording van deze vragen graag binnen de gestelde termijn tegemoet.

Namens de fracties van GroenLinks Leeuwarden en de PvdA Leeuwarden,

Wim Spoelman
06-11155763

Dirk Visser
06-53224899